

Sumário

Prefácio, xi

Introdução, 1

1 Contrato de Compromisso de Compra e Venda, 3

1.1 Contrato de compromisso de compra e venda como causa de direito real, 3

1.2 Importância prática do compromisso de compra e venda, 4

1.3 Contrato preliminar, 5

1.3.1 Conceito tradicional, 5

1.3.2 Conteúdo do contrato preliminar, 9

1.3.3 Autonomia do contrato preliminar, 10

1.3.4 Contrato preliminar e definitivo, 11

1.3.5 Distinção entre contrato preliminar próprio e impróprio, 13

1.4 Contrato de compromisso de compra e venda, 16

1.4.1 *Nomen juris*, 16

1.4.2 Diferença entre compromisso de compra e venda e promessa, 17

1.4.3 Conceito tradicional de compromisso de compra e venda, 19

1.4.4 Compromisso de compra e venda como contrato preliminar impróprio: crítica ao conceito tradicional, 20

1.4.5 Irretratabilidade como requisito específico do compromisso de compra e venda, 24

1.4.5.1 Histórico do direito ao arrependimento no direito brasileiro, 24

- 1.4.5.2 Arras e o direito ao arrependimento, 29
- 1.4.5.3 Arras no direito comparado, 30
- 1.4.6 Caracteres do contrato de compromisso de compra e venda, 32
 - 1.4.6.1 Bilateralidade, 33
 - 1.4.6.2 Onerosidade, 33
 - 1.4.6.3 Solenidade, 33
 - 1.4.6.3.1 Desapropriação por utilidade pública para parcelamentos populares de solo urbano, 35
 - 1.4.6.3.2 Negócios jurídicos imobiliários com valor de até 30 salários mínimos, 40
 - 1.4.6.3.3 Compromisso de compra e venda inserido em loteamento ou desdobramento originalmente irregular, 40
 - 1.4.6.3.4 Dispensa de escritura como regra no projeto original da Lei nº 6.766/79, 41
- 1.4.7 Elementos do compromisso de compra e venda, 42
 - 1.4.7.1 Coisa: bem imóvel, 43
 - 1.4.7.2 Preço, 43
 - 1.4.7.3 Consentimento, 44
- 1.4.8 Resolução contratual por inadimplemento do compromissário comprador, 45
 - 1.4.8.1 Necessidade de prévia notificação do devedor, 47
 - 1.4.8.2 Cumulação com pedido de reintegração de posse, 50
 - 1.4.8.3 Cumulação do pedido de resolução contratual com arbitramento de taxa de ocupação mensal, 53
- 1.4.9 Resolução contratual por iniciativa do compromissário comprador, 55
- 1.4.10 Foro competente, 58
- 1.4.11 Efeitos do compromisso de compra e venda, 58

2 Direito Real do Compromissário Comprador, 60

- 2.1 Dicotomia entre direito real e pessoal, 60
 - 2.1.1 Teorias unitárias, 60
 - 2.1.2 Teoria clássica ou dualista, 61
- 2.2 Caracteres distintivos dos direitos reais e pessoais, 63
- 2.3 Compromisso de compra e venda como fonte de direitos pessoais e reais, 66
 - 2.3.1 Surgimento do direito real do compromissário comprador: o Decreto-Lei nº 58/37, 68
 - 2.3.2 Natureza jurídica do direito real do compromissário comprador, 70
- 2.4 Requisitos de constituição do direito real do compromissário comprador, 74
 - 2.4.1 Irretratabilidade, 74

- 2.4.2 Coisa imóvel como objeto, 75
- 2.4.3 Registro e forma do compromisso de compra e venda, 76
- 2.5 Efeitos do registro do compromisso de compra e venda, 82
 - 2.5.1 Oponibilidade *erga omnes*, 82
 - 2.5.2 Direito de sequência, 84
 - 2.5.2.1 Compromisso de compra e venda e ação reivindicatória, 84
 - 2.5.2.2 Imissão na posse, 91
 - 2.5.2.3 Compromisso de compra e venda e ação publiciana, 94
 - 2.5.2.4 Adjudicação compulsória, 96

3 Adjudicação Compulsória, 97

- 3.1 Outorga da escritura pública como obrigação de fazer decorrente do contrato de compromisso de compra e venda, 97
- 3.2 Significado da expressão *adjudicação compulsória*, 98
- 3.3 Natureza jurídica da ação de adjudicação compulsória, 100
- 3.4 Desnecessidade do registro do compromisso de compra e venda para propositura da ação de adjudicação compulsória, 102
- 3.5 Imprescritibilidade da ação de adjudicação compulsória, 112
- 3.6 Condições da ação de adjudicação compulsória, 114
 - 3.6.1 Condições genéricas, 115
 - 3.6.1.1 Possibilidade jurídica do pedido, 115
 - 3.6.1.2 Interesse de agir, 117
 - 3.6.1.3 Legitimidade das partes, 118
 - 3.6.2 Condições específicas, 122
 - 3.6.2.1 Apresentação do instrumento contratual, 122
 - 3.6.2.2 Pagamento do preço e sua prova, 123
 - 3.6.2.3 Irretratabilidade, 123
- 3.7 Sentença na ação de adjudicação compulsória, 124
- 3.8 Execução específica no direito comparado, 126
 - 3.8.1 Portugal, 126
 - 3.8.2 Espanha, 127
 - 3.8.3 Itália, 128

4 Questões Pertinentes ao Direito Real do Compromissário Comprador, 130

- 4.1 Compromisso de compra e venda como justo título para o reconhecimento da usucapião ordinária, 130
 - 4.1.1 Usucapião ordinária, 130
 - 4.1.2 Conceito de justo título, 132
 - 4.1.3 Compromisso de compra e venda como justo título, 134

- 4.1.4 Desnecessidade de registro para a caracterização do compromisso de compra e venda como justo título, 137
- 4.2 Compromisso de compra e venda e responsabilidade pelo pagamento das cotas condominiais, 144
 - 4.2.1 Natureza jurídica da obrigação de pagamento da cota condominial, 144
 - 4.2.2 Dever de pagamento e responsabilidade do compromissário comprador, 146
 - 4.2.3 Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça sobre a responsabilidade do compromissário comprador no pagamento das cotas condominiais, 150
 - 4.2.3.1 Apreciação casuística da responsabilidade, 150
 - 4.2.3.2 Retomada do imóvel pelo proprietário e responsabilidade pelas despesas condominiais pendentes, 153
 - 4.2.3.3 Desnecessidade do registro do compromisso de compra e venda para a responsabilização do compromissário comprador, 154
 - 4.2.3.4 Responsabilidade do compromitente comprador pelos débitos anteriores à imissão na posse, 155
- 4.3 Embargos de terceiro e a desnecessidade de registro do compromisso de compra e venda, 156
 - 4.3.1 A Súmula nº 621 do Supremo Tribunal Federal, 157
 - 4.3.2 A Súmula nº 84 do Superior Tribunal de Justiça, 160
 - 4.3.3 Embargos de terceiro e fraude à execução, 162
- 4.4 Ação de desapropriação e legitimidade *ad causam* do compromissário comprador – Desapropriação direta, 165
 - 4.4.1 Desapropriação indireta, 168
- 4.5 Incorporação imobiliária e proteção do adquirente de unidade habitacional, 170
 - 4.5.1 Incorporação imobiliária, 170
 - 4.5.2 Súmula nº 308 do Superior Tribunal de Justiça e seus antecedentes, 173
 - 4.5.3 Patrimônio de afetação e proteção do compromissário comprador, 178

5 Conclusão, 183

Referências, 189